

## Planungswerkstatt



Luftbild, Quelle: Stadtkarte Mainz, [www.mainz.de](http://www.mainz.de)

### Anlass des Verfahrens

Im Laufe der 1860er Jahre wurde die Rheinische Brauerei von der Mainzer Innenstadt an den neuen Standort in der Wormser Straße in Mainz-Weisenau verlagert. Das Betriebsgelände umfasste damals eine Fläche von ca. 65.000 m<sup>2</sup>.

Nachdem die Brauerei zu Beginn des 20. Jahrhunderts erhebliche Absatzprobleme ereilten, musste der Betrieb im Jahr 1912 eingestellt werden.

Im Zuge einer Bauvoranfrage im Jahr 2015 wurde für Teile der Gesamtanlage im Bereich der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße ein Abriss des Gebäudebestandes und die Errichtung neuer Wohngebäude angefragt.

Der Abriss der bestehenden Gebäude und die Errichtung neuer Gebäude in einer abweichenden Form könnten zu einem Verlust der bisherigen Identifikation als Gesamtanlage führen.

Damit ginge der besondere Charakter dieses Standortes auf Dauer verloren.

Zur Sicherung der Planungsziele fasste der Stadtrat der Stadt Mainz daher einen Aufstellungsbeschluss und erließ eine Veränderungssperre für das gesamte Areal.

Zur Definition der städtebaulichen Zielvorstellung erstellte die Stadt Mainz einen städtebaulichen Rahmenplanentwurf, in dem die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung für das Areal dargestellt wurden.

Parallel zur Erarbeitung des Rahmenplanentwurfes fanden Gespräche mit dem Eigentümer und Investor des Areals statt, um ihn in die städtebaulichen Überlegungen einzubeziehen und für die Zielsetzung der Stadt zu gewinnen.

Im Ergebnis wurde zwischen der Stadt Mainz und dem Investor ein kooperativer Planungsprozess vereinbart, mit dem auf Basis des städtebaulichen Rahmenplanentwurfes und unter Beteiligung externer Planungsbüros ein städtebaulich, freiraumplanerisches und architektonisches Gesamtkonzept entwickelt werden soll.

Dieser Planungsprozess sollte in Form eines **Werkstattverfahrens** durchgeführt werden.

## **Ziel des Verfahrens**

Als Ergebnis des Verfahrens wird eine städtebaulich-architektonische und freiraumplanerische Gesamtkonzeption erwartet.

Der Auslober verpflichtet sich gegenüber der Fachkommission und der teilnehmenden Büros, die im Zuge der Planungswerkstatt erarbeitete Gesamtkonzeption umzusetzen.

## **Ablauf**

Das Werkstattverfahren erstreckt sich auf insgesamt drei Veranstaltungen, die als Ganztagesveranstaltungen vorgesehen sind.

## **Auslober**

Auslober der Planungswerkstatt ist die Fa. Fischer & Co. GmbH & Co. KG. Ansprechpartner seitens des Auslobers sind Herr Oppenhäuser und Herr Röhr.

Fischer & Co. GmbH & Co. KG  
Hintere Bleiche 11  
55116 Mainz  
Telefon: 06131 - 270 50-0  
Telefax: 06131 - 22 88 47  
Email: [info@fischerco.de](mailto:info@fischerco.de)

### Werkstattteilnehmer

Seitens des Auslobers wurden vier Büros zur Teilnahme am Werkstattverfahren eingeladen. Die Auswahl der Werkstatt- Teilnehmer durch den Auslober ist mit der Landeshauptstadt Mainz abgestimmt.

- GMP Hamburg
- YES Architture München
- Thomas Schüler Architekten Düsseldorf
- Faerber Architekten Mainz

Das Werkstattverfahren wird durch eine Fachkommission begleitet und setzt sich zusammen aus Vertretern des Auslobers, der städtischen Verwaltung sowie aus Mitgliedern des Planungs- und Gestaltungsbeirates der Landeshauptstadt Mainz.

### Berater

Als Berater werden die baupolitischen Sprecher der im Stadtrat der Landeshauptstadt Mainz vertretenen Fraktionen geladen.

### Sachverständige

Für den Bereich Verkehrsplanung wurde das Büro „Klaus Freudl Verkehrsplanung“ beauftragt, für den Bereich Schallschutz das Büro „Schalltechnisches Ing.-Büro Pies GbR“ .

### Moderation

Kerstin Molter, Planungs- und Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Mainz



Luftbild, Quelle: Stadtkarte Mainz, [www.mainz.de](http://www.mainz.de)



OpenStreetMap Mainz, Quelle: Stadtkarte Mainz, [www.mainz.de](http://www.mainz.de)

### **Inhaltliche Rahmenbedingungen / Aufgabenstellung**

Das Plangebiet soll einer qualitativ hochwertigen Wohnbebauung zugeführt werden. Wohnangebote mit neuen und innovativen Wohnformen sind erwünscht. Es soll ein Stadtquartier mit eigener Identität und hoher Lebensqualität geschaffen werden.

Entsprechend der oben formulierten städtebaulichen Zielsetzung für den Planbereich soll vorwiegend Wohnnutzung entstehen. Geplant ist die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau. Eine ergänzende Gastronomie- und/ oder Kulturnutzung sowie nichtstörendes Gewerbe sind als Nutzungsergänzung denkbar.

Unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Mainzer Stadtgebiet soll eine Bebauung realisiert werden, die sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für das Maß der baulichen Nutzung für „Allgemeine Wohngebiete“ orientiert.

Die geplanten Neubebauung soll die topografischen Gegebenheiten sinnvoll nutzen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind in die städtebauliche Konzeptfindung zu integrieren.

Im nordwestlichen und nordöstlichen Grenzbereich des Plangebiets sind die vorhandenen Grünstrukturen als Grundstückseingrünung zur Nachbarschaft möglichst in dem im Rahmenplan dargestellten Maß zu erhalten.

Als zentrales Element der Freiraum- und Aufenthaltsstruktur des ehemaligen Brauereiquartiers ist der private bzw. halböffentliche zentrale Innenraum anzusehen, der als Gelenk die einzelnen bebaubaren Bereiche miteinander verbindet.

Die Gebietszufahrt an der Wormser Straße bedarf einer Umgestaltung. Zukünftig ist an dieser Stelle lediglich eine „rechts-rein“- und eine „rechts-raus“- Verkehrsregelung möglich.

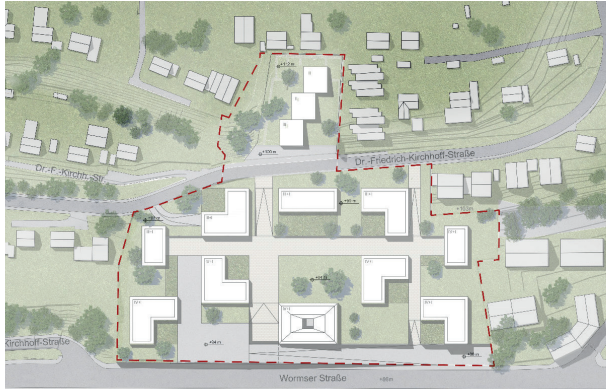
Eine neue, auch für die Öffentlichkeit nutzbare Fußwegebeziehung soll zukünftig das Quartier queren und eine Anbindung des nördlichen Planungsbereiches gewährleisten.

Der aktuelle Nahverkehrsplan der Stadt Mainz sieht in diesem Bereich einen Haltestelleneinzugsbereich der Busbedienung von 300 m vor.

Die Stadt Mainz hat sich als „Masterplankommune 100% Klimaschutz“ verpflichtet die CO<sub>2</sub>-Emission zur Referenz 1990 bis zum Jahre 2050 um 95 % zu reduzieren und den Endenergieverbrauch um 50 % zu reduzieren.

Für die denkmalpflegerisch relevanten Kelleranlagen sind wegen ihrer bemerkenswerten Konstruktionsweise, der imposanten Raumwirkung und dem besonderen Zeugniswert für die Mainzer Wirtschaftsgeschichte Ideen für deren Umnutzung bzw. deren Einbeziehung in das Gesamtkonzept zu entwickeln.

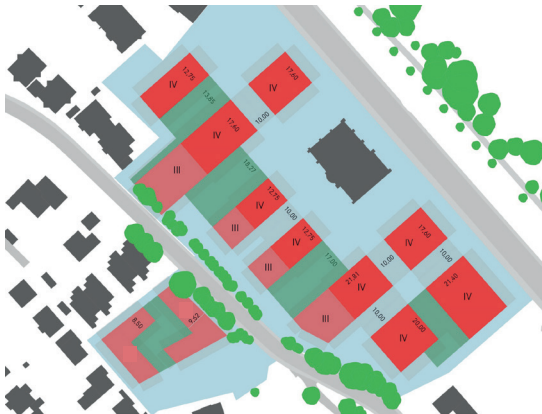
## 1. Planungswerkstatt, 23.06.2017



### GMP:

Hr. Sievers präsentiert insgesamt 3 Varianten. Alle Varianten stellen das Bestandsgebäude frei und umplanen es mehr oder weniger symmetrisch.

Das Gelände des „Eiskellers“ wird bei allen drei Varianten aufgeschüttet und mit einer Hangbebauung beplant.



### YES Architecture:

Von Yes Architecture werden vier Varianten vorgestellt. Alle Varianten ergänzen das Bestandsgebäude um Punkthäuser zur Wormser Straße hin und positionieren den Hauptanteil der Bebauung entlang der Dr. Friedrich-Kirchhoffstraße.

Der „Eiskeller“ wird mit einer Wohnbebauung mit einer introvertierten Gemeinschaftsfläche bespielt.



### Thomas Schüler Architekten:

Es wird vorgeschlagen, den Bereich um das Bestandsgebäude komplett frei zu stellen und so mit dem Bestand respektvoll umzugehen. Es wird eine Art „Stadtbalkon“ mit Blick auf den Rhein geschaffen.

Der „Eiskeller“ wird mit zwei zueinander versetzten Stadthäusern und einem kleinen, grünen Platz auf Straßenhöhe beplant.



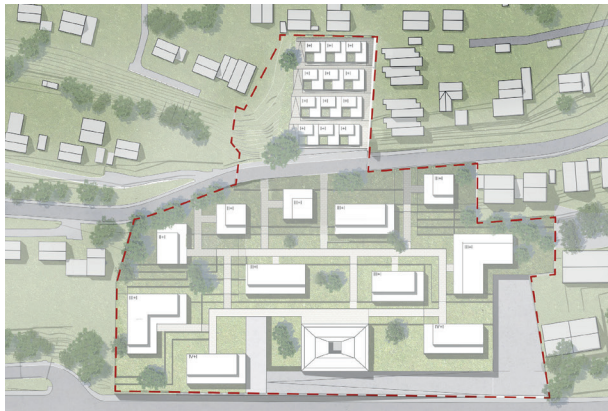
### Faerber Architekten:

Seitens des Büros Faerber wird vorgeschlagen, das Bestandsgebäude baulich zu ergänzen.

Die neugeplanten Gebäude formieren sich symmetrisch entlang der Grenzen des Planungsgebietes und bilden einen großen Innenraum.

Der Bereich „Eiskeller“ wird mit einem Parkebecken gefüllt, auf der zur Straße hin eine Zeilenbebauung und dahinter Reihenhäuser angeordnet sind.

## 2. Planungswerkstatt, 28.07.2017



### GMP:

#### Rückmeldung für die weitere Bearbeitung

- grüne Struktur mit Wegenetz beibehalten
- Schaffung/Verortung der geforderten Plätze
- Schallschutz berücksichtigen
- Kein Baukörper soll vor die Gebäudeflucht des Bestandsgebäudes an Wormser Straße treten.
- Bebauung Eiskeller weiter vertiefen
- Tiefgaragenplanung aufgrund der Kellergewölbe überdenken



### Yes Architecture:

#### Rückmeldung für die weitere Bearbeitung

- „Blitz“, erhalten
- Gebäudetypen reduzieren, kleinteiligere Bebauung
- klare Struktur mit linearen, Nord-Süd orientierten Zeilen
- Plätze besser fassen
- Eiskeller unabhängig vom nördlichen Grundstück beplanen,
- gezeigte Referenzen nutzen



### Thomas Schüler Architekten:

#### Rückmeldung für die weitere Bearbeitung

- Gebäudetypologie nach Lärmschutzanforderung wählen
- Überprüfung der Rampen
- Barrierefreiheit zu den Wohnungen gewährleisten
- Gebäudetypologien entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße kleinteiliger
- Bebauung Eiskeller kleinteiliger
- BGF optimieren

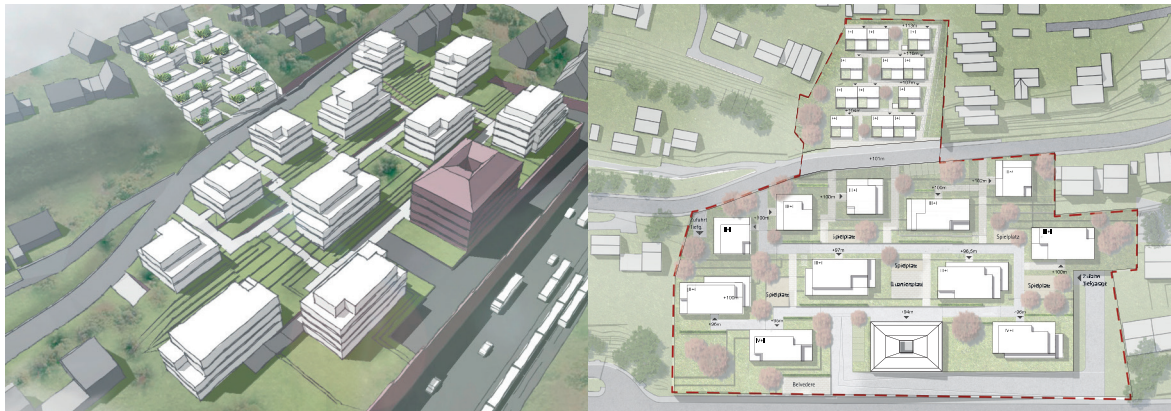


### Faerber Architekten:

#### Rückmeldung für die weitere Bearbeitung

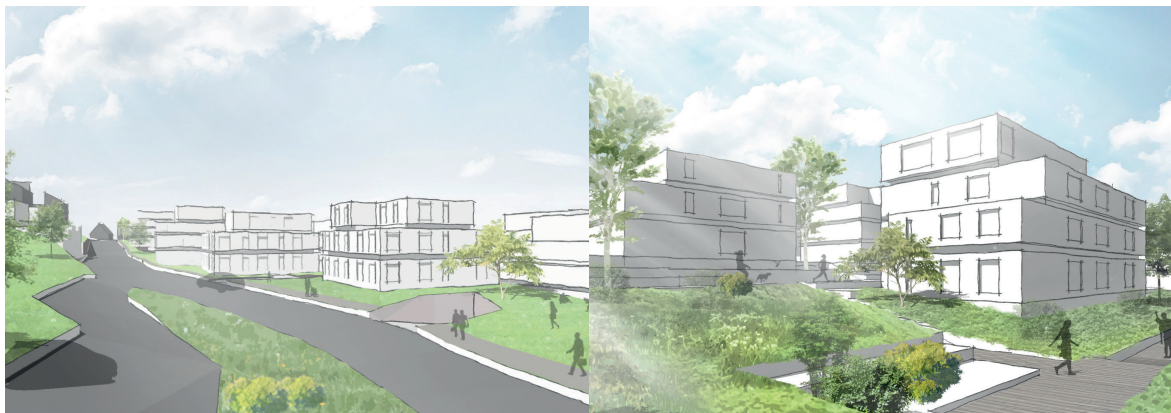
- Bebauung zur Wormser Straße etwas zurückversetzen und/ oder niedriger planen – mehr Respekt zum Bestand
- Lagegunst der Plätze für den Außenraum mehr nutzen
- Reduzierung der Gebäudetypen, Schärfung des Konzeptes mit klarer Serpentinerschließung
- Gebäudetypologien entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße kleinteiliger
- Bebauung Eiskeller kleinteiliger

### 3. Planungswerkstatt, 25.08.2017

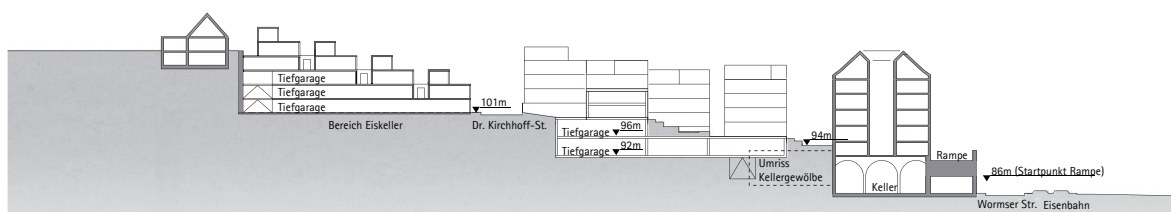


#### GMP International GmbH

Gmp schlägt für das Brauerei-Quartier einen Wohnpark vor. Eine Struktur aus versetzten Baukörpern reagiert auf die angrenzenden Bebauungen sensibel. Die Baukörper parallel zur Wormser Straße wirken schallabschirmend. Die Höhendifferenz von der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße zur Wormser-Straße wird sukzessive über die vollständige Geländetiefe abgestaffelt. Das Erschließungskonzept ist schlüssig entwickelt. Die Spielflächen zur allgemeinen Daseinsfürsorge und der Ersatz für den Eiskeller-Spielplatz sind dezentral organisiert.



Die clusterhaft wirkende Hangbebauung aus Atriumhäusern am Eiskeller staffelt sich auf terrassierten Parkebenen ab und vermittelt geschickt die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung. Gmp untersucht zudem die Möglichkeit der angestrebten Überbauung mit 20.000 m<sup>2</sup> BGF. Die Visualisierungen der Volumina (Entwurf + jeweils ein zusätzliches Geschoss) zeigen eine nicht erwünschte und ungünstige Dichte, sodass die Geschossigkeit (4 + Staffel an der Wormser-Str. und 2-3 Geschosse + Staffel entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße) auf keinen Fall überschritten werden sollte.

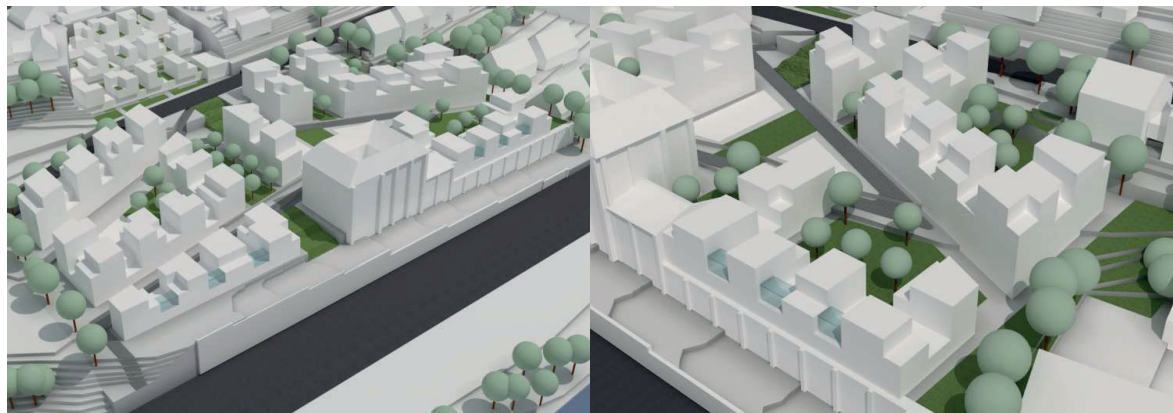


### 3. Planungswerkstatt, 25.08.2017



#### Yes Architecture

Eine Serpentine an einen Blitz erinnernd erschließt das Brauerei- Grundstück bis zu seiner östlichen Begrenzung und schafft so eine maximal zu bebauende Baukörperkante zur Wormser Straße hin. Short Cuts zwischen den Serpentinien ermöglichen schnelle Verbindungen zwischen der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße und der Wormser-Straße sowie großzügige Blickbeziehungen. Einschnitte über mehrere Geschosse bilden kubenhafte Aufbauten aus.



Diese strukturelle, durchgängige Gliederung erzeugt eine thematische Kontinuität und verspricht differenziertes und hochwertiges Wohnen. Die Verschattung der Aufbauten untereinander müsste jedoch untersucht werden.

Geparkt wird in Tiefgaragen, auf dem Eiskeller-Grundstück auch unterhalb des Straßenniveaus. Vor dem Hintergrund der dreiseitigen räumlichen Fassung durch Stützmauern ist dies zu hinterfragen. Kritisch anzumerken ist, dass der überbaubare Bereich beider Grundstücke deutlich überschritten ist.

Der Entwurf überzeugt in der thematisch starken, adress- und identitätsbildenden Architektursprache.

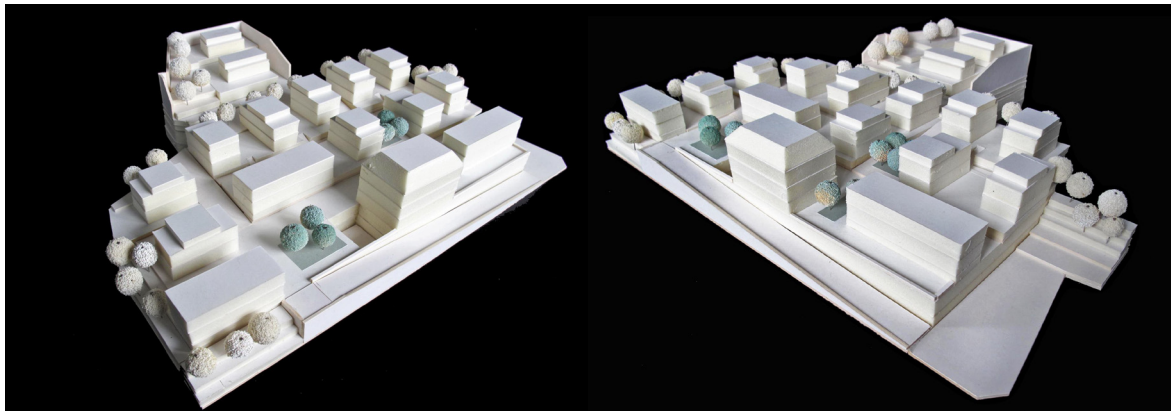


### 3. Planungswerkstatt, 25.08.2017

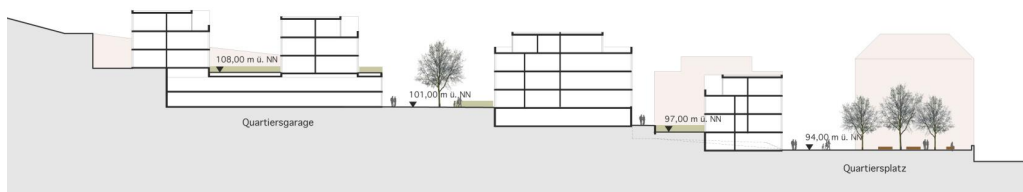


#### Thomas Schüler Architekten – Büro für Architektur und Stadtplanung

Der Beitrag von Thomas Schüler Architekten ist bestimmt durch Raumfolgen, die sich zum einen dem Quartier und zum anderen auch dem Umfeld von Weisenau angemessen anbieten. Die Höhendifferenz wird über Sockelgeschosse oder sockelgeschosshohe Stützmauern gelöst. Vom Quartiersplatz aus führt eine öffentliche Rampe direkt zur Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße, ermöglicht eine schnelle, einfache Durchquerung des Areals und schafft Sichtbeziehung von der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße zum Rhein hin.



Für den ruhenden Verkehr werden zwei dezentrale Parkierungen angeboten, zum einen Parkpaletten auf dem Eiskeller-Grundstück, zum anderen Parkplätze auf Ebene der Wormser-Straße. Die gemäß Landesbauordnung nachzuweisenden Kinderspielflächen sind nicht explizit ausgewiesen, innerhalb der privaten Grünflächen aber möglich. Als Bebauung für das Eiskeller-Grundstück werden zwei parallele Gebäuderiegel auf einem zweigeschossigen Parkhaus vorgeschlagen.



### 3. Planungswerkstatt, 25.08.2017



#### Faerber Architekten

Der Beitrag von Faerber Architekten gliedert durch eine Serpentinensstraße in Fortsetzung der Bestandsrampe das Grundstück klar in drei Zonen. Flankierend zu dem Brauereigebäude wirken parallel zur Wormser-Straße liegende Gebäuderiegel als baulicher Schallschutz. An der Serpentine werden jeweils bei Richtungsänderung Plätze angeboten, deren räumliche Qualitäten optimiert werden könnten. Zur Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße wird eine schachbrettartige Punktbebauung als Reaktion auf die kleinteilige Nachbarbebauung vorgeschlagen.

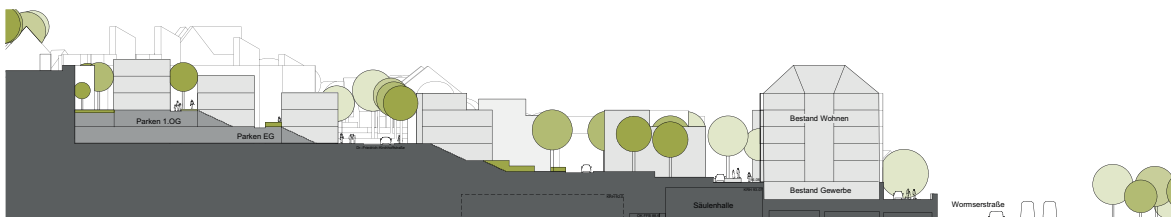


Die geforderten Spielflächen werden dezentral verortet.

Als Flankierung werden dezentrale Parkgärten an den Rändern des Areals und auf dem Eiskeller-Grundstück günstig angeboten. Die Erschließung aller Wohngebäude ist so auf allen Plateaus ohne Weiteres barrierefrei umsetzbar.

Die Lagegünstigkeit zum Rhein würdigend wurde die Gebäudestruktur insgesamt sorgfältig ausgerichtet, sodass von allen Gebäuden Blickbeziehungen zum Rhein möglich sind.

Für das Eiskellergrundstück wird eine Reihenhaustypologie auf terrassierten Parkebenen vorgeschlagen. Auch hier belegen die Visualisierungen der Volumina, dass eine niedrigere Bebauung des Areals mit ca. 18.000 m<sup>2</sup> BGF die verträglichere Dichte erzeugt.



### Ergebnisse der Planungswerkstatt

Als Ergebnis der Planungswerkstatt liegen vier ausgearbeitete städtebauliche Konzepte vor, die zum Abschluss der Planungswerkstatt von den teilnehmenden Mitgliedern des Planungs- und Gestaltungsbeirates beurteilt wurden.

Gemäß den Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates ist als planerischer Rahmen für das Hauptareal des ehemaligen Brauereigeländes das städtebauliche Konzept des Büros Thomas Schüler Architekten zu Grunde zu legen. Die wichtigsten Punkte des Entwurfes sind:

- der adressbildende Ankunftsplatz am Ende der Rampe als Auftakt zum Quartier,
- die vorgeschlagene Baumasse unter Bewahrung der Kleinteiligkeit entlang der Dr.-Friedrich-Kirchhoff-Straße, und
- die Schaffung eines einfachen, effektiven Erschließungssystems.

Für den Bereich des „Eiskeller“- Grundstücks soll die Konzeption des Büros GMP Architekten + Stadtplaner die Grundlage bilden. Wesentliche Eckpunkte dieser Konzeption waren:

- die sich hochstaffelnde kleinteilige Bebauung in Hofbauweise,
- die Schaffung weiterer sich vom Geschosswohnungsbau unterscheidender Wohnformen und
- die Unterbringung der privaten Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Eiskellergrundstück.

Darüber hinaus wurde zum Abschluss der Planungswerkstatt explizit die hohe Bedeutung für den planerischen Umgang mit der vorhandenen und zu planenden Topografie und der Parkierung nochmals herausgestellt.

### Umsetzung der Ergebnisse in den städtebaulichen Rahmenplan

Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes wurde in Anlehnung an die Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates modifiziert. Für den Hauptteil des ehemaligen Brauereigeländes wurde die städtebauliche Konzeption des Büros „Thomas Schüler Architekten“ herangezogen.

Darüber hinaus wurden die seitens des Büro „Faerber Architekten“ erarbeiteten Lösungen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen in den Rahmenplanentwurf eingepflegt. Diese Parkierungslösungen berücksichtigen die im Plangebiet vorhandenen historischen Kelleranlagen, die Standorte der Tiefgaragen sind darüber hinaus räumlich günstig im Plangebiet verteilt. Zudem wurde im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Brauereigeländes ein weiteres Baufeld eingefügt.

Für das Areal des ehemaligen Eiskellergrundstücks wurde als planerische Grundlage die Konzeption des Büros „GMP“ herangezogen. Aufgrund der seitens des Büros nicht vollständig berücksichtigten Grenzen der noch bestehenden südlichen bzw. östlichen Eiskellermauer musste diese städtebauliche Konzeption aber entsprechend in die zur Verfügung stehende Fläche eingepasst werden.

Die Anzahl der Bauzeilen wurde gegenüber der Konzeption von „GMP“ von vier auf drei Bauzeilen reduziert, um entlang der Dr.-Kirchhoff-Straße ausreichend Fläche zur Sicherung bzw. zum Neuaufbau einer alleearartigen Bepflanzung zu erhalten.